Wermelskirchen

gepflegtes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage, stadtnah

VP azonosító: 25218001

VÉTELÁR: 319.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 177 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 648 m²

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Áttekintés

VP azonosító	25218001
Hasznos lakótér	ca. 177 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1962

Vételár	319.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	215.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

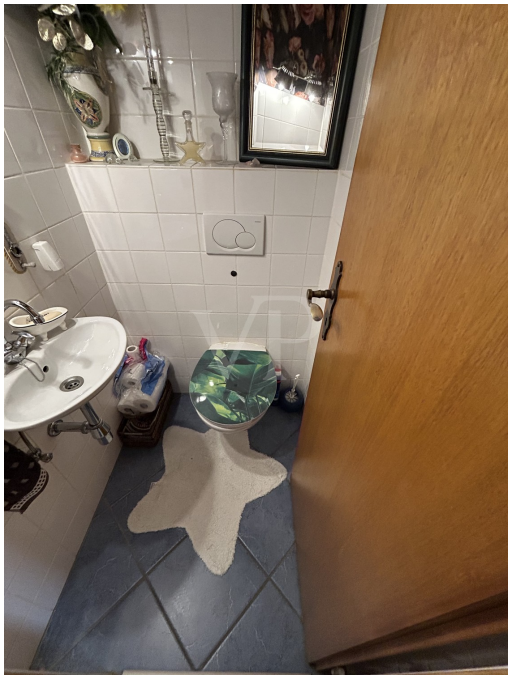
Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

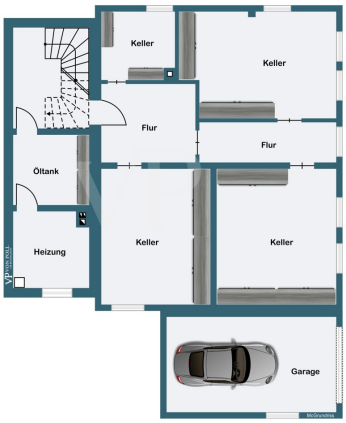
Az ingatlan

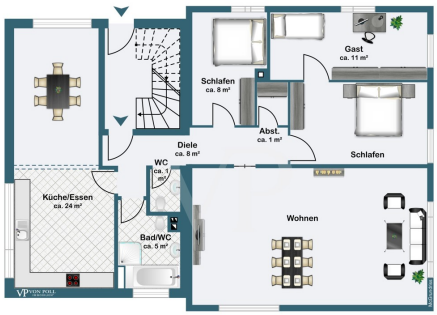
VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

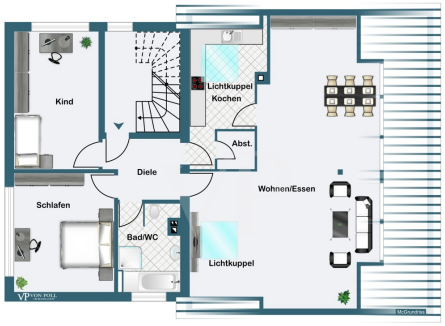
Az ingatlan





VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das 1962 erbaut wurde und sich am Stadtrand in direkter Waldrandlage befindet. Der Anbau wurde 1976 errichtet.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 177 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 648 m² bietet die Immobilie außergewöhnliches Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus verfügt über 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer und 2 separate Balkon- bzw. Terrassenbereiche. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung durch zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Die Modernisierung der Badezimmer wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Alle Räumlichkeiten sind gepflegt und bieten eine solide Basis für modernes Wohnen.

Die Immobilie ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet. Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht dem Standard dieser Größenordnung und schafft ein komfortables Wohnumfeld. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet zusätzliche Freiräume, um die unmittelbare Nähe zur Natur zu genießen.

Die Lage des Objekts kombiniert die Vorzüge einer stadtnahen Infrastruktur mit der Ruhe eines direkt angrenzenden Waldrandes. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, was für einen hohen Wohnkomfort sorgt. Neben der Garage stehen vor dem Haus zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einem jährlichen Zins von € 2.150,-. Der aktuelle Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 31.12.2052. Ein Besonderheit der Immobilie: Der Grundstückswert von € 252.720,- muss nicht mitfinanziert werden. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, um individuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Ob als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Wohneinheiten – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsoptionen. Zusammenfassend bietet dieses Zweifamilienhaus auf einem Erbpachtgrundstück eine großzügige Wohnfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, eine hervorragende Lage mit stadtnaher Anbindung und guter Versorgungsinfrastruktur sowie die Nähe zur Natur.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Részletes felszereltség

- 1 Garage
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Mehrgenerationenhaus
- Lage direkt am Waldrand
- Lage Stadtnah fußläufig erreichbar
- überdachte Terrasse
- Erbpachtgrundstück mit jährlichem Zins von € 2.150.-
- Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2052
- Zweifamilienhaus
- Zwei separate Wohneinheiten
- Grundstückswert von € 252.720.- müsste nicht mitfinanziert werden
- Bäder wurden modernisiert
- Haus und Grundstück bieten viel Potenzial

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Minden a helyszínrol

Dieses attraktive Zweifamilienhaus liegt in einem der beliebtesten Ortsteile der bergischen Stadt Wermelskirchen.
Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit 1-2 Familienhäusern und großzügigen Gärten. Grundschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in der Nähe.
Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße B51 verläuft durch die Stadt und in dem nahen Burscheid bindet die Landesstraße an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen.
Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ein paar Minuten entfernt. Ärzte und das Krankenhaus liegen im Ortszentrum. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort.
Nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeitangebot. Ob Fußball, Tennis oder vom Segeln bis zum Golfen - für Jedermann ist etwas dabei. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Genießen Sie die Vielzahl der gut ausgebauten Wanderwege oder eines der Schwimmbäder.

Lassen Sie sich verwöhnen von der hervorragenden Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche.

Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes!

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 215.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25218001 - 42929 Wermelskirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com